

# **Photovoltaik, Balkonkraftwerk & Co. Beschlüsse zur alternativen Einsparung und Erzeugung von Energie**

**Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch**

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Rechtsanwälte Krall, Kalkum & Partner GbR, Solingen  
[www.krall-kalkum.de](http://www.krall-kalkum.de)

## Feuerteufel

E ist Eigentümer einer Dachgeschosswohnung in der WEG Zündelgasse.

Zur Eigentümerversammlung stellt E den Antrag, ihm die Errichtung eines Rauchabzugs für ein **Festbrennstoff-Einzelraumheizgerät** (Kaminofen), mit dem er sein Wohnzimmer alternativ beheizen möchte, zu gestatten.

Der durch das Dach geführte und von außen gut sichtbare Teil des Rauchabzugs soll aus einem Edelstahlrohr bestehen. Hierzu legt E die Freigabe des Bezirksschornsteinfegers sowie eine detaillierte Ausführungszeichnung des Rauchabzugs vor.

Die Eigentümerversammlung lehnt den Antrag mehrheitlich ab.

E habe keine ausreichenden Informationen und Nachweise zum Kaminofen vorgelegt.

E meint, es gehe die übrigen Eigentümer nichts an, was er in seinem Sondereigentum mache.

# Beschlüsse zur Einsparung und alternativen Erzeugung von Energie

## § 13 WEG – Rechte des Wohnungseigentümers aus dem Sondereigentum

(1)

Jeder Wohnungseigentümer kann, soweit nicht das Gesetz entgegensteht, mit seinem Sondereigentum nach Belieben verfahren, insbesondere dieses bewohnen, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen, und andere von Einwirkungen ausschließen.

(2)

Für Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung (Erhaltung) des **Sondereigentums** hinausgehen, gilt § 20 mit der Maßgabe entsprechend, dass es keiner Gestattung bedarf, soweit keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

## § 20 WEG – Bauliche Veränderungen

(1)

Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.

## Beschlüsse zur Einsparung und alternativen Erzeugung von Energie

**Das ist neu: Auch bauliche Veränderungen des Sondereigentums können gestattungspflichtig sein!**

Der Sondereigentümer benötigt für bauliche Veränderungen an seinem Sondereigentum (anders als bei bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums) eine Gestattung durch Beschluss der Eigentümerversammlung aber nur, wenn hierdurch nicht unerhebliche Nachteile für andere Wohnungseigentümer bewirkt werden, die bei einem geordneten Zusammenleben vermeidbar sind.

Die durch nur auf das Sondereigentum bezogenen Arbeiten hervorgerufenen temporären Störungen anderer Eigentümer z.B. durch Baulärm oder den Transport von Baumaterialien sind als unvermeidbar zu dulden (vgl. § 14 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 1 Nr. 2 WEG).

Dauerhafte Störungen durch sich ungebührlich lang hinziehende oder außerhalb der üblichen Bauzeiten durchgeführte Arbeiten am Sondereigentum müssen jedoch nicht hingenommen werden; hier ist ein Gestattungsbeschluss gem. §§ 13 Abs. 2, 20 Abs. 1 WEG erforderlich (vgl.: Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, § 11 Rn. 1230; Bärmann/Suilmann, WEG, 14. Aufl. 2014, § 13 Rn. 9).

# Nachteilswirkung baulicher Veränderungen des Sondereigentums

Die **Nachteilswirkung** einer baulichen Veränderung des Sondereigentums beurteilt sich auch danach, ob drittschützende öffentlich-rechtliche Normen sowie die einschlägigen technischen Regelwerke eingehalten werden (vgl.: Bärman/Suilmann, WEG, 15. Aufl. 2023, Rn. 48; Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 13 4 Rn. 39).

Für die Errichtung und den Betrieb eines Kaminofens gelten u.a. folgende Vorschriften:

- Im Rahmen der Abnahme der Feuerungsanlage zur Erteilung des zum Betrieb notwendigen Feuerstättenbescheids durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger wird die bau-, brandschutz- und betriebsrechtliche Zulässigkeit des Kaminofens geprüft (Art. 40 BayBO, FeuV Bayern, § 14a SchfHwG, KÜO).
- Die EU-Ökodesign-Richtlinie (EU-Verordnung Nr. 2015/1185) regelt seit dem 1.1.2022 u.a. den erforderlichen Nutzungsgrad sowie strenge Emissionsgrenzwerte für Festbrennstoff-Heizgeräte bis 50 kW.
- Die 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) regelt zusätzliche Feinstaub- und Kohlenmonoxid-Grenzwerte sowie weitere Voraussetzungen für den Betrieb von Kaminöfen.
- Der Betreiber einer „handbeschickten Feuerungsanlage für feste Brennstoffe“ muss sich innerhalb eines Jahres nach Errichtung oder Betreiberwechsel zur sachgerechten Bedienung, zur Lagerung sowie zum Umgang mit festen Brennstoffen von einem Schornsteinfeger beraten lassen (§ 4 Abs. 8 1. BImSchV).

## Feuerteufel II

**Eigentümer E verpflichtet sich, Verwalter V alle technischen Nachweise zur Zulässigkeit der Errichtung und des Betriebs von Kaminofen nebst Rauchgasabzug vorzulegen.**

**Die Eigentümerversammlung lehnt die Maßnahme wiederum ab.**

**Dieses Mal mit der Begründung, dass das Kaminrohr aus Edelstahl die Einheitlichkeit des optischen Erscheinungsbilds der Wohnanlage erheblich beeinträchtigt.**

**E ist der Auffassung, dass die ästhetischen Empfindlichkeiten der übrigen Eigentümer kaum eine Rolle spielen können.**

# Beschlüsse zur Einsparung und alternativen Erzeugung von Energie

## § 20 WEG – Bauliche Veränderungen

**(1)**

**Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.**

**(3)**

**Unbeschadet des Abs. 2 kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.**

# Beschlüsse zur Einsparung und alternativen Erzeugung von Energie

AG Saarbrücken, Urt. v. 9.3.2022 – 36 C 292/21, ZWE 2022, 275

AG Hamburg-St. Georg, Urt. v. 25.6.2021 – 980a C 5/21, ZMR 2021, 772

Gem. § 20 Abs. 1 WEG bedarf jede bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums der Gestattung durch Mehrheitsbeschluss.

Gem. § 20 Abs. 3 WEG besteht ein Rechtsanspruch auf positive Beschlussfassung gem. § 20 Abs. 3 WEG nur, wenn

- kein anderer Wohnungseigentümer mehr als nur unwesentlich beeinträchtigt wird, oder
- die mehr als nur unwesentlich beeinträchtigten Eigentümer der Maßnahme zustimmen.

Entscheidend ist, ob sich ein Eigentümer nach der Verkehrsanschauung verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann.

In Betracht kommt bautechnische Nachteile, Veränderungen der optischen Gestaltung, Entzug der Gebrauchsmöglichkeit oder eine intensivere nachteilige Nutzung des Gemeinschaftseigentums.

Die Schwelle hierfür ist niedrig anzusetzen; nur ganz geringfügige Beeinträchtigungen bleiben außer Betracht.

**Die Installation eines weithin sichtbaren Rauchabzugs stellt somit eine relevante Beeinträchtigung dar.**



## Feuerteufel III

**Eigentümer E verpflichtet sich, Verwalter V alle technischen Nachweise zur Zulässigkeit der Errichtung und des Betriebs von Kaminofen nebst Rauchgasabzug vorzulegen.**

**Diesmal stimmt die Eigentümerversammlung dem Antrag mehrheitlich zu.**

**Eigentümer Q ist wegen der Verschandelung des harmonischen optischen Erscheinungsbilds der Wohnanlage ganz außer sich und erhebt Anfechtungsklage.**

# Beschlüsse zur Einsparung und alternativen Erzeugung von Energie

## § 20 WEG – Bauliche Veränderungen

**(1)**

**Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.**

**(3)**

**Unbeschadet des Abs. 2 kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.**

**(4)**

**Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, dürfen nicht beschlossen und gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden.**

# Beschlüsse zur Einsparung und alternativen Erzeugung von Energie

**AG Bremen, Urt. v. 2.11.2022 – 28 C 34/22, IMRRS 2022, 1579**

Gem. § 20 Abs. 3 WEG können die Wohnungseigentümer, auch wenn sie mehr als nur unwesentlich beeinträchtigt sind, gem. § 20 Abs. 1 WEG die Maßnahme durch einfachen Mehrheitsbeschluss gestatten (sie können, müssen aber nicht).

Gem. § 20 Abs. 4 WEG ist der positive Gestattungsbeschluss nur rechtswidrig, wenn die Maßnahme

- eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage bewirkt oder
- ein Eigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligt wird.

# Beschlüsse zur Einsparung und alternativen Erzeugung von Energie

**AG Hannover, Urt. v. 9.3.2022 – 482 C 8604/21, ZMR 2022, 423**

Bezugspunkt einer grundlegenden Umgestaltung ist die Anlage als solche.

Da der Gesetzgeber die Gestattung baulicher Veränderungen deutlich erleichtern will, ist der Begriff der „grundlegenden Umgestaltung“ viel enger zu verstehen, als der Begriff der „Eigenartsänderung“.

Daher wird man nur im Ausnahmefall davon ausgehen können, dass durch eine Umgestaltung das „Gepräge der Anlage“ so verändert wird, dass ein „anderes“ Gebäude entsteht.

Bloße architektonische Disharmonien zählen also nicht dazu.

Es verwundert deshalb nicht, dass die Gesetzesbegründung kein Beispiel für eine grundlegende Umgestaltung nennt.

Demnach macht grundsätzlich z.B. der zusätzliche Einbau eines Dachflächenfensters, der Ausbau des Dachgeschosses, die Errichtung von Dachgauben, Vorstellbalkonen oder der An- oder Einbau von Aufzügen nicht schon per se eine grundlegende Umgestaltung aus.

**Die Installation eines Rauchabzugs stellt somit keinen Fall des § 20 Abs. 4 Alt. 1 WEG dar.**

# Beschlüsse zur Einsparung und alternativen Erzeugung von Energie

**AG Bremen, Urt. v. 2.11.2022 – 28 C 34/22, IMRRS 2022, 1579**

**AG Hamburg, Urt. v. 15.3.2022 – 9 C 277/21, ZMR 2022, 660**

Eine unbillige Benachteiligung setzt voraus, dass der betreffende Eigentümer individuell in einer wohnungseigentumsrechtlich relevanten Rechtsposition stärker als die übrigen Eigentümer beeinträchtigt wird.

Die Benachteiligung muss zudem unbillig sein, d.h. dem betroffenen Eigentümer muss ein Sonderopfer zugemutet werden, dass seine Rechte unter Abwägung der entstehenden Vorteile unangemessen stark beschneidet.

Eine Benachteiligung scheidet daher bereits aus, wenn alle Eigentümer gleichermaßen von den Folgen der baulichen Veränderung betroffen sind, wie hier im Falle einer bloß optisch wirkenden Veränderung.

**Die Installation des Rauchabzugs stellt somit keinen Fall des § 20 Abs. 4 Alt. 2 WEG dar.**

## Sonnenanbieter

**Eigentümer E stellt den Antrag, ihm die Anbringung einer „steckerfertigen Mini-PV-Anlage“ mit einer maximalen Leistung von 600 Watt am Geländer des Balkons im Bereich seiner Wohnung zu gestatten.**

**E möchte den erzeugten Strom in den Stromkreis seines Sondereigentums einspeisen und damit seine Haushaltsgeräte (mit-)betreiben.**

**Die Solarmodule sollen mittels Klemmvorrichtungen wind-fest und zerstörungsfrei an den Metallstäben des Balkongeländers befestigt werden; ein Rückbau lässt sich schnell und problemlos durchführen.**

**Die Eigentümerversammlung lehnt die Maßnahme mit der Begründung ab, dass**

- die Anbringung der Solarpanels das einheitliche Erscheinungsbild des Gebäudes beeinträchtige,**
- die Gestattung einen „Dominoeffekt“ auslöse, da weitere Eigentümer dazu animiert würden, ebenfalls ein Balkonkraftwerk zu installieren.**

**E ist der Meinung, dass ästhetische Empfindlichkeiten zurückzustehen haben, wenn es um die klimaschützende CO<sub>2</sub>-neutrale Energieerzeugung geht. Schließlich bestehe auch ein Anspruch auf die Herstellung von Lademöglichkeiten elektrisch betriebener Fahrzeuge.**

# Beschlüsse zur Einsparung und alternativen Erzeugung von Energie

LG Frankfurt/Main, Beschl. v. 20.4.2021 – 2-13 S 133/20, ZMR 2021, 760

Gem. § 20 Abs. 1 WEG bedarf jede bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums der Gestattung durch Mehrheitsbeschluss, auch solche, für deren Gestattung ein Rechtsanspruch besteht.

Der in § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 - 4 WEG genannte Katalog privilegierter baulicher Veränderungen ist abschließend und nicht in analoger Anwendung erweiterbar.

Außerhalb des Katalogs der in § 20 Abs. 2 WEG genannten Maßnahmen besteht ein Rechtsanspruch auf einen positiven Gestattungsbeschluss gem. § 20 Abs. 3 WEG nur, wenn

- kein anderer Wohnungseigentümer mehr als nur unwesentlich beeinträchtigt wird, oder
- die mehr als nur unwesentlich beeinträchtigten Eigentümer der Maßnahme zustimmen.

## Frage:

Kann sich ein Wohnungseigentümer redlicherweise durch eine technisch einwandfrei installierte Solaranlage mit einem leicht entfernbaren und gegebenenfalls sogar gestalterisch dem Balkon/der Fassade optisch angeglichenen Solarpanel mehr als nur unerheblich benachteiligt fühlen?

# Beschlüsse zur Einsparung und alternativen Erzeugung von Energie

## Besteht gem. § 20 Abs. 3 WEG ein Anspruch auf positiven Gestattungsbeschluss?

Zur Beurteilung der Frage, wann die Rechte eines Wohnungseigentümers über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, ist auf die Regelung des § 14 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG abzustellen.

Diese bestimmt, dass für die Annahme einer Rechtsbeeinträchtigung die Schwelle solcher Nachteile und Störungen überschritten sein muss, die bei einem Zusammenleben in einem Mehrfamilienhaus als unvermeidlich hinzunehmen sind. Nicht zu vernachlässigen ist dabei der Gesichtspunkt, dass es bei der Beurteilung des Vorliegens einer „Störung“ auf die Verkehrsanschauung ankommt. Dies unterliegt der freien tatrichterlichen Würdigung und Ermessensentscheidung.

So war schon zum früheren Recht anerkannt, dass z.B. die Installation einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach einer Garagenanlage nicht zwingend als Beeinträchtigung eingestuft wurde (vgl.: BayObLG, Beschl. v. 17.10. 2001 – 2Z BR 147/01, NZM 2002, 74).



# Beschlüsse zur Einsparung und alternativen Erzeugung von Energie

**Besteht gem. § 20 Abs. 3 WEG ein Anspruch auf positiven Gestattungsbeschluss?**

**AG Stuttgart, Urt. v. 30.3.2021 – 37 C 2283/20, ZMR 2022, 734**

1.

Das Ermessen des Vermieters ist durch den Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) bezüglich der Duldung des Aufstellens einer Solaranlage zumindest dahingehend eingeschränkt, dass der Vermieter nicht ohne triftigen, sachbezogenen Grund dem Mieter die Nutzung einer Solaranlage auf dem Balkon versagen kann, wenn diese baurechtlich zulässig, optisch nicht störend, leicht zurückbaubar und fachmännisch ohne Verschlechterung der Mietsache installiert ist sowie keine erhöhte Brandgefahr oder sonstige Gefahr von der Anlage ausgeht.

2.

Dies ergibt sich vor dem Hintergrund, dass die Nutzung des Solarstroms nicht nur zur Einsparung von Energiekosten der Mieter führt, sondern auch zur Einsparung von Energie.

Im Zuge der politisch angestrebten Energiewende hin zu erneuerbaren Energien bringt die Solaranlage auch unter dem Aspekt des Umweltschutzes, welcher als Staatsziel in Art. 20a GG verankert ist, objektiv - wenn auch in kleinem Umfang - Vorteile.

# Beschlüsse zur Einsparung und alternativen Erzeugung von Energie

## AG Konstanz, Urt. v. 9.2.2023 - 4 C 425/22 WEG, IMRRS 2023, 0227

Ganz anderer Auffassung für das Wohnungseigentumsrecht ist das Amtsgericht Konstanz:

§ 20 Abs. 1 WEG enthält eine Sperre für bauliche Veränderungen ohne Zustimmung der anderen Eigentümer.

Die Montage der einer Photovoltaikanlage stellt eine bauliche Veränderung dar, die nicht privilegiert ist. Die gem. § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WEG geregelte Privilegierung von Wall-Boxen streitet nicht für den Kläger, da der Katalog der darin aufgeführten Maßnahmen abschließend und auch nicht in analoger Anwendung erweiterbar ist.

Die deutlich sichtbare Veränderung der Optik der Fassade des Objekts stellt eine nachteilige bauliche Veränderung i.S.d. § 20 Abs. 3 WEG i.V.m. § 14 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 1 Nr. 2 WEG dar.

Auch ist das Entscheidungsermessen der übrigen Wohnungseigentümer nicht hinsichtlich einer Gestattung „auf null“ reduziert, noch liegt in der Ablehnung der Gestattung ein Verstoß gegen Treu und Glauben seitens der Eigentümergemeinschaft vor.

## **Beschlüsse zur Einsparung und alternativen Erzeugung von Energie**

**LG Frankfurt/Main, Urt. v. 20.12.2021 – 2-13 S 135/20, BeckRS 2021, 60643**

**Bärmann/Dötsch, WEG, 15. Aufl. 2015, § 20 Rn. 327, 425**

Eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung durch die Gestattung einer baulichen Veränderung soll durch eine befürchtete „negative Vorbildfunktion“ bzw. einen „Nachahmungseffekt“ (noch) nicht vorliegen.

Anders, wenn durch die Gestattung der baulichen Veränderung ausnahmsweise ein Anspruch auf weitere Gestattungen bewirkt wird („wehret den Anfängen“ - vgl.: LG Düsseldorf, Urt. v. 14.3.2013 – 19 S 55/12, ZWE 2013, 376), da der insbesondere bei Mehrheitsbeschlüssen zum Tragen kommende Gleichbehandlungsgrundsatz Differenzierungen nur zulässt, wenn dafür ein ausreichender Sachgrund besteht (vgl.: BGH, Urt. v. 30.11.2012 – V ZR 234/11, ZMR 2013, 288).

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Installation einer Solaranlage im Falle bereits vorhandener Solaranlagen bereits keine optische Nachteilswirkung mehr zuzusprechen sein kann (Installation einer Solaranlage auf einem Garagendach bei Ausrüstung der zur Garage zeigenden Dachseite mit Photovoltaik – vgl.: LG Frankfurt/Main, Urt. v. 20.12.2021 – 2-13 S 135/20, BeckRS 2021, 60643).

Umgekehrt folgt aus dem Gleichbehandlungsgrundsatz allerdings kein Anspruch auf Duldung nicht gestatteter baulicher Veränderungen („kein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht“ – vgl.: AG Hamburg-St. Georg, Urt. v. 28.2.2020 – 980b C 47/18 WEG, ZMR 2020, 537).

# Beschlüsse zur Einsparung und alternativen Erzeugung von Energie

## Anweisungsbeschluss: BGH, Urt. v. 29.5.2020 – V ZR 141/19, ZMR 2020, 770

Der Versammlungsleiter weist die Eigentümerversammlung darauf hin, dass bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums mit einfacher Mehrheit gestattet werden können, sofern

- die Wohnanlage nicht grundlegend umgestaltet
- und kein Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligt wird.

Ein Rechtsanspruch auf Gestattung besteht, wenn

- die Rechte keines anderen Wohnungseigentümers durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden,
- oder sämtliche im o.g. Sinne beeinträchtigten Wohnungseigentümer der Maßnahme zustimmen.

Dabei ist es dem Versammlungsleiter nicht möglich, die o.g. Voraussetzungen rechtssicher zu beurteilen, so dass ein Anfechtungs-, Prozess- und Kostenrisiko im Falle der Beschlussfassung besteht.

Daraufhin ergeht folgender Beschluss:

„Die Eigentümerversammlung beschließt, den Versammlungsleiter anzuweisen, den Beschluss zu TOP [...], sollte dieser eine Abstimmungsmehrheit finden, als zustande gekommen zu verkünden.

## Sonnenanbeter II

**Eigentümer E stellt den Antrag, ihm die Anbringung einer „steckerfertigen Mini-PV-Anlage“ mit einer maximalen Leistung von 600 Watt am Geländer des Balkons im Bereich seiner Wohnung zu gestatten.**

**E möchte den erzeugten Strom in den Stromkreis seines Sondereigentums einspeisen und damit seine Haushaltsgeräte (mit-)betreiben.**

**Die Solarmodule sollen mittels Klemmvorrichtungen windfest und zerstörungsfrei an den Metallstäben des Balkongeländers befestigt werden; ein Rückbau lässt sich schnell und problemlos durchführen.**

**Die Eigentümerversammlung stimmt der Maßnahme mehrheitlich zu.**

## § 20 WEG – Bauliche Veränderungen

(4)

**Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, dürfen nicht beschlossen und gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden.**

Gem. § 20 Abs. 1 WEG können die Wohnungseigentümer, auch wenn sie mehr als nur unwesentlich beeinträchtigt sind, die Maßnahme durch Mehrheitsbeschluss gestatten.

Der Gestattungsbeschluss dürfte auch nicht gem. § 20 Abs. 4 WEG rechtswidrig sein, da das Balkon-Kraftwerk

- weder eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage bewirkt,
- noch einen einzelnen Wohnungseigentümer ohne dessen Zustimmung gegenüber anderen Eigentümern unbillig benachteiligt.

## § 19 WEG – Regelung der Verwaltung durch Beschluss

(1)

**Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt sind, beschließen die Wohnungseigentümer eine ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung.**

Der Beschluss über die Gestattung einer baulichen Veränderung des Gemeinschaftseigentums ist nicht alleine deshalb schon rechtmäßig, wenn er § 20 WEG entspricht, zusätzlich muss

- der Beschluss den allgemeinen Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen,
- also insbesondere den Anforderungen der inhaltlichen Bestimmtheit genügen und
- das Interesse der Gemeinschaft an der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften sowie technischer Regelwerke wahren (Direktionsrecht).

# Beschlüsse zur Einsparung und alternativen Erzeugung von Energie

**LG Bremen, Urt. v. 7.10.2016 - 4 S 250/15, ZMR 2017, 83**

**Beschlüsse über bauliche Veränderungen müssen in ganz besonderem Maße den an die inhaltliche Bestimmtheit von Beschlüssen zu richtenden Anforderungen genügen.**

**Notwendig ist daher eine penibel genaue Beschreibung der baulichen Maßnahme:**

- konkrete Angaben zur örtlichen Gestaltung der Maßnahme (genauer Aufstellungs-/Installationsort, Ausmaße, Planskizze, Maßstabszeichnung auf Millimeterpapier),
- konkrete Angaben zur Beschaffenheit der Anlage (Hersteller/Fabrikat/Modell/Material/Optik),
- konkrete Angaben zu den technischen Eigenschaften (Leistungsaufnahme/-abgabe/Emissionen, etc.),
- konkrete Angaben zu Nebenaggregaten/Leistungsführungen/Durchbrüchen,
- konkrete Angaben zum ausführenden Unternehmen/Planer,
- konkrete Angaben zu vorliegenden Unterlagen/Angeboten,
- konkrete Angaben zum zeitlichen Ablauf (Beginn, Dauer),
- konkret zu bezeichnende und als Anlage zum Protokoll zu nehmende Verweiskunden (BGH, Urt. v. 8.4.2016 – V ZR 104/15, ZMR 2016, 638).



# Beschlüsse zur Einsparung und alternativen Erzeugung von Energie

Zur ordnungsmäßigen Verwaltung gehört es auch, die Gestattung der baulicher Veränderungen von Auflagen abhängig zu machen, wenn baurechtliche Vorschriften und technische Regelwerke einzuhalten sind.

Im Falle von Balkon-Kraftwerken ist u.a. der Nachweis der Einhaltung folgender Anforderungen zur Bedingung der Gestattung zu machen:

- Einhaltung der EU-Norm HD 60364-5-551:2010 sowie der aktuell gültigen VDE-Normen DIN VDE V 0100-551-1, VDE V 0100-551-1:2018-05 sowie DGS 0001 für sog. stecker-fertige PV-Anlagen, der Vorgaben des örtlichen Netzbetreibers und der Herstellervorgaben,
- Prüfung des Einspeisestromkreises und dessen Absicherung (FI-Schalter) durch einen Elektromeister,
- Anmeldung der Anlage beim zuständigen Netzbetreiber gem. Niederspannungsanschlussverordnung und der VDE-Anwendungsregel „Erzeugungsanlagen am Niederspannungsnetz“ (VDE-AR-N 4105),
- Registrierung der Anlage bei der Bundesnetzagentur im Marktstammdatenregister,
- Austausch des vorhandenen (einfachen) Stromzählers durch einen Einrichtungszähler mit Rücklaufsperrung oder einen Zweirichtungszähler.

## Beschlüsse zur Einsparung und alternativen Erzeugung von Energie

Verfahrensfrei (d.h. baugenehmigungsfrei) ist gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 a), Abs. 2 Nr. 9 BayBO die Errichtung von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren nebst der damit verbundenen Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage

- in, auf und an Dach- und Außenwandflächen bestehender baulicher Anlagen,
- gebäudeunabhängig mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge bis zu 9 m,
- wenn dies im Geltungsbereich einer städtebaulichen oder einer Satzung nach Art. 81 BayBO (örtliche Bauvorschriften) den dortigen Regelungen über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe der Anlage entspricht.

Daher ist in jedem Fall eine Anfrage bei der Gemeinde oder dem Landratsamt zu empfehlen.

Gem. Art. 30 Abs. 5 S. 2 Buchst. a) BayBO müssen Photovoltaikanlagen von Brandwänden sowie von Wänden, die an Stelle von Brandwänden zulässig sind, mindestens 1,25 m entfernt sein.

Gem. Art. 30 Abs. 5 S. 2 Buchst. b) BayBO reicht für dachparallel installierte Solarthermieanlagen, für Photovoltaikanlagen aber nur, wenn deren Außenseiten und Unterkonstruktion aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen, ein Abstand von mindestens 0,50 m aus.

## Beschlüsse zur Einsparung und alternativen Erzeugung von Energie

Nicht zu vernachlässigen ist dabei die auch nachbarrechtlich bedeutsame Frage, ob von der PV-Anlage durch Licht- oder Sonnenreflexe eine störende Blendwirkung ausgehen kann.

### **OLG Braunschweig, Urt. v. 14.7.2022 - 8 U 166/21, ZMR 2023, 163**

Die Beeinträchtigung durch Reflexionen ist vorliegend nicht wesentlich. Maßstab für die Frage, ob eine Beeinträchtigung noch unwesentlich oder bereits wesentlich ist, ist auf das Empfinden eines "verständigen Durchschnittsbenutzers" des beeinträchtigten Grundstücks abzustellen. Für Reflexionen durch Sonneneinstrahlung gibt es keine durch Gesetze oder Richtlinien festgelegten Richtwerte. Der Hinweis der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), dass eine erhebliche Belästigung vorliegen könne, wenn die Lichteinwirkung mindestens 30 Minuten am Tag oder 30 Stunden pro Kalenderjahr betrage, ist nicht verbindlich, kann aber als Entscheidungshilfe herangezogen werden.

### **LG Freiburg, Urt. v. 5.5.2020 – 9 S 46/19, IMR 2022, 507**

Der Eigentümer einer Eigentumswohnung ist zur Duldung der von einer Mastleuchte auf dem Parkplatz vor dem Balkon der Wohnung ausgehenden Lichteinwirkung gem. § 1004 Abs. 2 BGB nur verpflichtet, wenn es sich lediglich um unwesentliche Beeinträchtigungen i.S.v. § 906 Abs. 1 BGB handelt.

Zur Beurteilung der Wesentlichkeit sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz als Orientierungshilfe geeignet.

# Beschlüsse zur Einsparung und alternativen Erzeugung von Energie

## **LG Frankenthal, Urt. v. 12.8.2022 – 9 O 67/21, FD-MietR 2022, 451806**

Die von den Solarmodulen ausgehende Blendwirkung muss nicht hingenommen werden, weil Photovoltaik-anlagen auf Hausdächern nicht zwingend mit (wesentlichen) Beeinträchtigungen verbunden sein müssen, da es Spezialmodule mit reflexionsarmen Oberflächen gibt.

### Hinweis:

Es ist geraten, die Verwendung reflexionsarmer Solarmodule zur Auflage zu machen.

# Beschlüsse zur Einsparung und alternativen Erzeugung von Energie

## Rettungsanker Grundlagenbeschluss

Regelmäßig wird der die Gestattung einer individuellen baulichen Veränderung begehrende Eigentümer die o.g. Voraussetzungen im Zeitpunkt der Einladung bzw. Abhaltung der Versammlung (trotz der zu empfehlenden Hinweise der Verwaltung) nicht vollständig erfüllen.

Besteht der Eigentümer gleichwohl auf einem (ihm grds. zustehenden) positiven Beschluss, kann ein Grundsatz-Gestattungsbeschluss gefasst werden.

### Beschlussvorschlag:

**Die Eigentümerversammlung beschließt, es dem Eigentümer der Einheit Nr. [...], Wohnungseigentümer(n) [...] vorbehaltlich einer nachfolgenden, dies konkretisierenden Beschlussfassung grundsätzlich zu gestatten, folgende bauliche Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum durchzuführen: [...].**

**Dem o.g. Eigentümer wird bis zum Ablaufe des [...] Gelegenheit gegeben, durch Vorlage der nachfolgend bezeichneten Nachweise/Urkunden/Unterlagen bei der Verwaltung die Voraussetzungen zur abschließenden Beurteilung und Entscheidung über die konkrete Gestattung der o.g. baulichen Veränderung zu schaffen.**

**Liegen die o.g. Nachweise/Urkunden/Unterlagen innerhalb der oben gesetzten Frist der Verwaltung vor, so hat diese ein Umlaufbeschlussverfahren gem. § 23 Abs. 3 S. 2 WEG durchzuführen, bei dem die Eigentümer durch einfachen Mehrheitsbeschluss entscheiden.**

# Beschlüsse zur Einsparung und alternativen Erzeugung von Energie

## § 23 Abs. 3 WEG - Wohnungseigentümersammlung

**Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss in Textform erklären.**

**Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.**

### **AG Köln, Urt. v. 30.8.2021 - 202 C 38/21, ZMR 2022, 1013**

Der Beschluss über die Durchführung des Umlaufbeschlussverfahrens ist ein reiner Verfahrensbeschluss, der, ebenso wie sonstige Verfahrens- bzw. Geschäftsordnungsbeschlüsse, nicht in der Einladung zur Eigentümersammlung gem. § 23 Abs. 2 WEG bezeichnet sein muss. Ein solcher Beschluss ist auch nicht isoliert anfechtbar.

### **AG Bonn, Urt. v. 8.12.2021 - 211 C 22/21, ZMR 2022, 245**

Der Beschluss über die Durchführung des Umlaufbeschlussverfahrens muss gesondert zu dem bereits benannten Tagesordnungspunkt bereits mit der Einladung angekündigt werden, da ansonsten die uninformierten Eigentümer von dem Umlaufbeschlussverfahren völlig überrascht werden. Der Beschluss ist als solcher anfechtbar.

# Beschlüsse zur Einsparung und alternativen Erzeugung von Energie

## LG Frankfurt/Main, Urt. v. 16.2.2023 – 2-13 S 79/22, IMRRS 2023, 2211

Der Beschluss nach § 23 Abs. 3 S. 2 WEG ist ein Geschäftsordnungsbeschluss, denn er regelt nur einen Einzelfall, der sich nach der Durchführung des Verfahrens erledigt, damit keine über die Beschlussfassung hinausgehende Wirkungen hat und daher nicht isoliert anfechtbar ist.

Eine Überprüfung ist nur – was auch nur sinnvoll ist – im Rahmen der Anfechtung des im vereinfachten Umlaufverfahrens gefassten Beschlusses möglich.

Der Beschluss ist auch nicht anzukündigen, denn der Sinn der Vorschrift liegt gerade darin, durch die Wahl dieses Verfahrens spontan auf in der Versammlung auftretende Situationen zu reagieren.

## Dötsch/Schultzky/Zschieschack, WEG-Recht 2021, Kap. 6 Rn. 26, 32 ff.

§ 23 Abs. 3 S. 2 WEG ist als Ausnahmenvorschrift eng auszulegen, denn hierdurch den Eigentümern die Möglichkeit genommen wird, auf einer Versammlung durch Wortbeiträge die Mehrheit in dem von ihm gewünschten Sinne zu beeinflussen.

Kaum standhalten wird daher die komplette Verlagerung eines komplexen und noch nicht diskutierten Beschlussgegenstandes in die schriftliche Beschlussfassung.

# Beschlüsse zur Einsparung und alternativen Erzeugung von Energie

## Ausweg der Praxis – Vorsorgliche Ankündigung in jeder Einladung

Wir weisen darauf hin, dass die Möglichkeit besteht, dass zu jedem Beschlussgegenstand (Tagesordnungspunkt) dieser Eigentümerversammlung sowie auch zu in der Tagesordnung nicht genannten, aber in der Versammlung diskutierten Beschlussgegenständen gem. § 23 Abs. 3 S. 2 WEG in der Versammlung beschlossen wird, hierzu ein durch den Verwalter durchzuführendes Umlaufbeschlussverfahren (d.h. eine Beschlussfassung im Wege der Aufforderung der Eigentümer zur Stimmabgabe zu einem bestimmten Beschlussgegenstand auf schriftlichem Wege oder in Textform binnen einer bestimmten Frist, nach deren Ablauf das Zustandekommen eines Beschlusses ohne Eigentümerversammlung verkündet werden kann) durchzuführen, bei dem die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen ausreicht (vgl.: Jennißen/Schultzky, WEG, 7. Aufl. 2022, § 23 Rn. 126).



## Der hydraulische Abgleich

Die WEG Bollerofen verfügt über eine Gaszentralheizung.

Verwalter V möchte die Durchführung des hydraulischen Abgleichs beschließen lassen.

Eigentümer Seltsam meint, in seine Wohnung komme niemand und niemand schraube an seinen Heizkörpern und Thermostatventilen herum.

# Die Mittelfristenenergieversorgungsicherungsmaßnahmenverordnung (EnSimiMaV)

## § 3 EnSimiMaV

### Hydraulischer Abgleich und weitere Maßnahmen zur Heizungsoptimierung

(1)

Gaszentralheizungssysteme sind hydraulisch abzugleichen

**1. bis zum 30. September 2023**

a) in **Nichtwohngebäuden im Anwendungsbereich des Gebäudeenergiegesetzes ab 1 000 Quadratmeter beheizter Fläche** oder

b) in **Wohngebäuden mit mindestens zehn Wohneinheiten.**

**2. bis zum 15. September 2024 in Wohngebäuden mit mindestens sechs Wohneinheiten.**

(2)

Absatz 1 ist nicht anzuwenden, wenn

1. das Heizsystem in der aktuellen Konfiguration bereits hydraulisch abgeglichen wurde,

2. innerhalb von sechs Monaten nach dem jeweiligen Stichtag ein Heizungstausch oder eine Wärmedämmung von mindestens 50 Prozent der wärmeübertragenden Umfassungsfläche des Gebäudes bevorsteht oder

3. das Gebäude innerhalb von sechs Monaten nach dem jeweiligen Stichtag umgenutzt oder stillgelegt werden soll.

# Beschlüsse zur Einsparung und alternativen Erzeugung von Energie

## BGH, Urt. v. 26.10.2012 - V ZR 57/12, ZMR 2013, 454

Wenn eine sich im räumlichen Bereich des Sondereigentums befindliche Versorgungsleitung mittels einer bauseits vorgesehenen Absperrmöglichkeit vom übrigen Leitungsnetz abtrennbar ist, sind die sich dahinter befindlichen Versorgungseinrichtungen (Rohre, Heizkörper und Thermostatventile) dem Sondereigentum zuzuordnen. Eine Handlungs- und Beschlusskompetenz der GdWE besteht in Ansehung des Sondereigentums gem. §§ 13, 18 WEG nicht, gleichwohl gefasste Beschlüsse sind nichtig.

Fraglich ist, ob (Thermostat-)Ventile, die aufgrund öffentlich-rechtlicher und technischer Vorschriften einzubauen sind, nicht dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen sind (vgl.: OLG Stuttgart, Beschl. v. 13.11. 2007 – 8 W 404/07, WuM 2008, 243; OLG Hamm, Beschl. v. 6.3.2001 – 15 W 320/00, ZMR 2001, 839).

Zudem hat der BGH offen gelassen, ob Leitungen, die unter Putz bzw. in tragenden Wänden verlaufen, zwingend dem Gemeinschaftseigentum zuzurechnen sind (vgl.: OLG München v. 4.9.2009 - 32 Wx 44/09, IMR 2010, 386).

Weiter ist zu bedenken, dass bei modernen Heizungsanlagen mit der Notwendigkeit eines hydraulischen Abgleichs ohnehin nur von einem einheitlich funktionierenden Gesamtsystem auszugehen ist, so dass einheitliches Gemeinschaftseigentum anzunehmen ist (vgl.: Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 5 Rn. 50).

# Beschlüsse zur Einsparung und alternativen Erzeugung von Energie

## BGH, Urt. v. 16.9.2022 – V ZR 69/21, NZM 2022, 974

Bei umstrittenen und höchstrichterlich ungeklärten Rechtsfragen ist die GdWE berechtigt, durch Mehrheitsbeschluss zu entscheiden, welche Auffassung für die künftige Verwaltungspraxis maßgeblich sein soll. Erweist sich die beschlossene Praxis in Ansehung einer abweichenden höchstrichterlichen Rechtsprechung als rechtswidrig, ist ein abändernder Beschluss zu fassen.

### Praxis-Tipp: Handhabungsbeschluss

Die Eigentümerversammlung beschließt, den Verwalter anzuweisen, die Abgrenzung des Sonder- vom Gemeinschaftseigentum in Ansehung der ver- und entsorgungstechnischen Anlagen sowie Einrichtungen wie folgt zu handhaben:

Befinden sich Versorgungsleitungen (Kaltwasser, Heizungsvor- und rücklauf, etc.) im räumlichen Bereich des Sondereigentums und sind diese mittels einer für die Handhabung durch den einzelnen Sondereigentümer bauseits vorgesehenen Absperrmöglichkeit vom übrigen Leitungsnetz abtrenn- bzw. absperrbar ist, ist jede sich hinter der Absperrmöglichkeit befindliche Rohrleitung (nebst Heizkörpern) dem Sondereigentum zuzuordnen. Dies gilt auch für Rohrleitungen, die sich im Bereich des Gemeinschaftseigentums, unter Putz oder im Estrich befinden. Ausgenommen sind Thermostat- und sonstige für den hydraulischen Abgleich notwendige Ventile sowie die Absperrventile selbst. Für Elektroleitungen gilt dies sinngemäß ab dem Anschluss an die Unterverteilung.

Entsorgungsleitungen im räumlichen Bereich des Sondereigentums sind bis zum Eintritt in die Hauptleitung als Sondereigentum zu behandeln.

## Öl oder Gas?

Die WEG Schlottergasse möchte die vorhandene Öl-Zentralheizungsanlage, die ihre Lebensdauer hinter sich hat und äußerst reparaturanfällig geworden ist, gegen eine moderne energiesparende Gaszentralheizung austauschen.

Die Kosten hierfür sollen natürlich alle Eigentümer tragen, da schließlich auch alle von der Energieeinsparung profitieren werden.

Eigentümer Q ist strikt dagegen; niemand könne ihn dazu zwingen, solchen Firlefanz mit zu bezahlen.

# Beschlüsse zur Einsparung und alternativen Erzeugung von Energie

## § 19 WEG – Regelung der Verwaltung und Benutzung durch Beschluss

**(1)**  
Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt sind, beschließen die Wohnungseigentümer eine ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung.

**(2)**  
Zur ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung gehören insbesondere  
2. die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, ...

## § 16 WEG – Nutzungen und Kosten

**(2)**  
Die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, hat jeder Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen.

### Das Problem:

Kann man den Heizungsaustausch wegen des bestehenden Instandsetzungsbedarfs als Erhaltungsmaßnahme ansehen, obwohl ein Wechsel der Beheizungsart vorgenommen wird, also eine Maßnahme vorliegt, die über die bloße Erhaltung (Instandsetzung) hinausgeht?

# Beschlüsse zur Einsparung und alternativen Erzeugung von Energie

## § 21 WEG – Nutzungen und Kosten baulicher Veränderungen

(2)

Vorbehaltlich des Abs. 1 haben alle Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen,

[...]

2. deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren.

**Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 21 Rn. 35 f.**

Gem. § 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 WEG können mit einfacher Mehrheit bei Kostentragung sämtlicher Eigentümer bauliche Veränderungen beschlossen werden, deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren. Dabei soll gemäß der zu § 22 Abs. 3 WEG a.F. vertretenen Ansicht auf einen Zeitraum von 10 Jahren abzustellen sein.

Problem: Eine Anforderung, die die Masse energetischer Sanierungen kaum jemals erfüllen wird.

# Beschlüsse zur Einsparung und alternativen Erzeugung von Energie

## § 21 WEG – Nutzungen und Kosten baulicher Veränderungen

(5)

**Die Wohnungseigentümer können eine abweichende Verteilung der Kosten und Nutzungen beschließen.**

**Durch einen solchen Beschluss dürfen einem Wohnungseigentümer, der nach den vorstehenden Absätzen Kosten nicht zu tragen hat, keine Kosten auferlegt werden.**

**Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, § 11 Rn. 1005, 1060, 1110**

**SEHR/Abramenko, Die WEG-Reform 2020, § 5 Rn. 107**

Der Beschluss über eine ggfls. gewünschte abweichende Kostentragung ist gem. § 21 Abs. 5 S. 1 möglich, sofern die Frage des Verteilerschlüssels der Kosten und Nutzungen im Kreise derer, die die Kosten nach § 21 Abs. 3 WEG zu tragen haben, geregelt wird.

Gem. § 21 Abs. 5 S. 2 WEG ist eine Ausweitung der Kostentragung auf solche Eigentümer, die der Maßnahme nicht zugestimmt haben und daher gem. § 21 Abs. 3 WEG nicht an den Kosten zu beteiligen sind, rechtmäßig nicht möglich.

Problem: Einladung zur Beschlussanfechtung!



# Beschlüsse zur Einsparung und alternativen Erzeugung von Energie

## Jede Veränderung des vorhandenen Zustands ist eine bauliche Veränderung

**Der Gesetzesbegründung folgend wird vertreten, dass der Begriff der „modernisierenden Instandsetzung“ nicht mehr existiert, er findet auch keine Stütze im neuen WEG.**

**Diese sind nunmehr als bauliche Veränderung gem. §§ 20, 21 WEG zu beschließen**

**Eine mit einfacher Mehrheit auf Kosten aller zu beschließende Erhaltungsmaßnahmen liegt nur noch dann vor, wenn durch Instandsetzung oder Austausch der frühere Zustand reproduziert wird.**

**Dies mit der Begründung, dass bauliche Veränderungen, deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren, nun mit einfacher Mehrheit beschlossen werden können (vgl.: BR-Drucks. 168/20, 76; Dötsch/ Schultzky/Zscheschack, WEG-Recht 2021, Kap. 6 Rn. 39; Jennißen/Sommer/Heinemann, WEG, 7. Aufl. 2022, § 19 Rn. 104; Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, § 15 Rn. 1609; SEHR/Abramenko, Die WEG-Reform 2020 § 5 Rn. 4, 37).**

### Umstellung von Öl auf Gas:

Eine Erhaltungsmaßnahme liegt nur vor, wenn anstelle der austauschbedürftigen Heizung die gleiche Heizungsanlage wieder eingebaut wird (vgl.: LG München, Urt. v. 16.5.2022 – 1 S 2338/22, IMR 2022, 451).

So auch für die Ersetzung eines Aufzugs durch einen barrierefreien Aufzug:

AG Kassel, Urt. v. 7.4.2022 - 800 C 4204/19, IMRRS 2022, 3195.

# Beschlüsse zur Einsparung und alternativen Erzeugung von Energie

## Sinnvolle Anpassungen an den Stand der Technik sind möglich

**Nach anderer Auffassung ist davon auszugehen, dass früher als „modernisierende Instandsetzung“ geltende Maßnahmen als Erhaltungsmaßnahme gem. § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG beschlossen werden können (vgl.: Hügel/ Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 19 Rn. 72 f.; Jennißen/Hogenschurz, WEG, 7. Aufl. 2022, § 20 Rn. 28; MüKoBGB/Rüscher, WEG § 19 Rn. 14 ff.; Riecke ZWE 2022, 20).**

**Insbesondere bei Maßnahmen zur Behebung von Erhaltungsbedarf, die teilweise darüber hinausgehen, stellt sich die Frage, wie realistischerweise -wie von der Gegenmeinung befürwortet- die Maßnahme praktisch und vor allem „beschluss-technisch“ in zwei getrennte, sich nach unterschiedlichen rechtlichen Voraussetzungen richtende Beschlussentscheidungen aufgespalten werden kann.**

Dass die „modernisierende Instandsetzung“ im WEMoG weggelassen wurde, kann nur mit einem Versehen des Gesetzgebers begründet werden, denn so wird das gesetzgeberische Ziel, energetische Sanierungen zu fördern, in das Gegenteil verkehrt (vgl.: Deutsches Ständiges Schiedsgericht für Wohnungseigentum, Schiedsspruch v. 29.3.2022 – SG 21/07/128, ZMR 2022, 590).

## Die Sonne geht auf

**Beiratsvorsitzender B stellt in der Eigentümerversammlung der WEG Sonnenbichl den Antrag, die Gemeinschaft solle beschließen, auf dem Dach eine Photovoltaik-Anlage auf Kosten sämtlicher Eigentümer anbringen zu lassen, um den erzeugten Strom in die das Elektrizitätsnetz des Gemeinschaftseigentums einzuspeisen, sämtliche Eigentümer und Mieter zu versorgen und einen Stromüberschuss in das öffentliche Stromnetz einzuspeisen.**

# Beschlüsse zur Einsparung und alternativen Erzeugung von Energie

## § 21 WEG - Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen

**(2)**

**Vorbehaltlich des Abs. 1 haben alle Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen,**

**1. die mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde, es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden, [...]**

**(3)**

**Die Kosten anderer als der in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten baulichen Veränderungen haben die Wohnungseigentümer, die sie beschlossen haben, nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Abs. 1 S. 2) zu tragen. Ihnen gebühren die Nutzungen entsprechend § 16 Absatz 1.**

**(5)**

**Die Wohnungseigentümer können eine abweichende Verteilung der Kosten und Nutzungen beschließen. Durch einen solchen Beschluss dürfen einem Wohnungseigentümer, der nach den vorstehenden Absätzen Kosten nicht zu tragen hat, keine Kosten auferlegt werden.**

# Beschlüsse zur Einsparung und alternativen Erzeugung von Energie

## Fragen über Fragen

- Ungeklärt ist, wann die Kosten einer baulichen Veränderung als unverhältnismäßig anzusehen sind.  
Klar ist lediglich, dass es nicht auf die Frage einer finanziellen Überforderung des einzelnen Eigentümers oder auf dessen besondere Bedürfnisse ankommt.
- Ungeklärt ist weiter, wie die doppelt-qualifizierte Mehrheit zu berechnen ist.  
Ist die erforderliche Mehrheit von mehr als 2/3 der abgegebenen Stimmen -also ohne Enthaltungen- nach dem gesetzlichen Kopfprinzip (so: Grünberg/Wicke, BGB, 81. Aufl. 2022; § 21 WEG Rn. 3; Blankenstein, WEG-Reform 2020, S. 472) oder nach dem u.U. in der Gemeinschaftsordnung abweichend vereinbarten Stimmprinzip zu ermitteln (so: Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 21 Rn. 23 f.; Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, § 11 Rn. 1068; SEHR/Abramenko, Die WEG-Reform 2020, § 5 Rn. 85)?  
Ergibt sich aus der dem Erfordernis der 2/3-Mehrheit vorangestellten Wendung „mehr als“, dass mehr als 50% sämtlicher Miteigentumsanteile zustimmen müssen (so: Grünberg/Wicke, BGB, 81. Aufl. 2022, § 21 WEG Rn. 3; Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, § 11 Rn. 1069) oder reichen mindestens 50% aus )so: Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 21 Rn. 23 f.; SEHR/Abramenko, Die WEG-Reform 2020, § 5 Rn. 85)?

# Beschlüsse zur Einsparung und alternativen Erzeugung von Energie

## Fragen über Fragen

- Wird die doppelt-qualifizierte Mehrheit verfehlt, gilt gem. § 21 Abs. 3 S. 1 WEG, dass diejenigen Eigentümer, die so unvorsichtig waren, mit „Ja“ zu stimmen, alleine die Kosten zu tragen haben, während die nicht zahlenden Eigentümer nicht von den Nutzungen des Gemeinschaftseigentums ausgeschlossen werden können (sog. Trittbrettfahrer-Problematik).
- Zwar kann gem. § 21 Abs. 5 S. 1 WEG mit einfacher Mehrheit eine Änderung des Kostenverteilerschlüssels beschlossen werden, dies gem. § 21 Abs. 5 S. 2 WEG rechtmäßig aber nicht zu Lasten solcher Eigentümer, die gem. § 20 Abs. 3 S. 1 WEG nicht mit Kosten belastet sind.

## Enthaftungshinweise und -beschlüsse

Gem. § 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 WEG können bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums bei Kostentragung durch sämtliche Wohnungseigentümer mit doppelt-qualifizierter Mehrheit beschlossen werden, sofern die bauliche Veränderung die Wohnanlage nicht grundlegend umgestaltet, kein Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligt wird und die Maßnahme nicht mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden ist.

Rechtlich ungeklärt ist derzeit, unter welchen Voraussetzungen die Kosten einer baulichen Veränderung als unverhältnismäßig anzusehen sind und wie die doppelt-qualifizierte Mehrheit konkret zu berechnen ist.

Auch ist zu berücksichtigen, dass im Zeitpunkt der Abstimmung nicht sichergestellt ist, dass die o.g. Mehrheit auch tatsächlich erreicht wird. Wird diese verfehlt, führt dies grundsätzlich dazu, dass nur die zustimmenden Eigentümer die Kosten der Maßnahme alleine tragen müssen.

Dabei kann zwar eine abweichende Kosten- und Nutzenverteilung mehrheitlich beschlossen werden, ein solcher Beschluss ist jedoch anfechtbar.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Finanzierung einer baulichen Veränderung aus den Mitteln der Erhaltungsrücklage grundsätzlich rechtswidrig ist.

Daher ist es dem Versammlungsleiter nicht möglich, die vorstehenden Maßgaben und Einschränkungen rechtsicher zu beurteilen, so dass ein Anfechtungs-, Prozess- und Kostenrisiko im Falle der Beschlussfassung besteht.

## Enthaftungshinweise und -beschlüsse

Mit Blick auf das o.G. sollte beschlossen werden, welcher Auffassung für die Berechnung der gem. § 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 WEG gefolgt wird.

### **BGH, Urt. v. 16.9.2022 – V ZR 69/21, NZM 2022, 974**

Bei umstrittenen und höchstrichterlich ungeklärten Rechtsfragen ist die GdWE berechtigt, durch Mehrheitsbeschluss zu entscheiden, welche Auffassung für die künftige Verwaltungspraxis maßgeblich sein soll. Ein solcher Beschluss kann sogar mit einer Beschlussersetzungsklage gerichtlich erzwungen werden. Hierdurch wird die Rechtslage aber nicht verbindlich festgeschrieben. Erweist sich die beschlossene Praxis in Ansehung einer abweichenden höchstrichterlichen Rechtsprechung als rechtswidrig, ist ein abändernder Beschluss zu fassen.

Ferner sollte der Beschluss über die beabsichtigte Maßnahme selbst unter die aufschiebende Bedingung des Eintritts der Bestandskraft des gem. § 21 Abs. 5 WEG zu fassenden Kosten- und Nutzungsbeschlusses gestellt werden.

Auch ist darüber zu befinden, ob im Falle des Zustandekommens der nachfolgen intendierten Beschlüsse diese von der Verwaltung umgehend umgesetzt werden sollen oder deren Bestandskraft abgewartet werden soll.



# Formulierungsvorschlag zur Beschlussfassung

- Handhabungsbeschluss:

Die Eigentümerversammlung beschließt, die Berechnung der gem. § 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 WEG erforderlichen Mehrheit wie folgt zu handhaben: Die Mehrheit von mehr als 2/3 der abgegebenen Stimmen wird nach dem in der Gemeinschaftsordnung unter § [...] vereinbarten Stimmrecht nach [...] berechnet; ferner muss diese Mehrheit zugleich mindestens die Hälfte aller Miteigentumsanteile repräsentieren.

- Vorschaltbeschluss 1:

Die Eigentümerversammlung beschließt, dass das Zustandekommen des zu TOP 1 zur Abstimmung gestellten Beschlusses über die Durchführung [...] davon abhängig ist, dass die nachfolgend zu TOP 2 u. 3 zur Abstimmung gestellten Beschlüsse über die Tragung und Finanzierung der Kosten der zu TOP 1 zu beschließenden Maßnahme durch sämtliche Wohnungseigentümer zustande kommen und bestandskräftig werden.

- Vorschaltbeschluss 2:

Die Verwaltung wird angewiesen, nachfolgend zu TOP 1 bis 3 gefasste Beschlüsse erst durchzuführen, wenn eine von ihr schriftlich zu stellende Anfrage (mit Freiumschlag nebst Rückporto) bei dem zuständigen Amtsgericht [...], die erst nach Ablauf von 5 Wochen nach dem Tag der Beschlussfassung zu tätigen ist, ergibt, dass dort keine Beschlussanfechtungsklage gegen die in dieser Versammlung gefassten Beschlüsse zu TOP 1 bis 3 vorliegt.

## Formulierungsvorschlag zur Beschlussfassung

- Beschluss zu TOP 1: (Auftragserteilung zur Durchführung der Maßnahme selbst)  
Die Eigentümerversammlung beschließt, dass die Wohnungseigentümergeinschaft zur Umsetzung der in der Eigentümerversammlung vom [...] beschlossenen Ausführungsvariante [...], näher beschrieben in dem von dem Planungsbüro [...] mit Datum vom [...] erstellten Konzept zur Herstellung [...], welches in Kopie als Anlage zum Protokoll der Eigentümerversammlung vom [...] genommen wurde, folgende Unternehmen auf der Grundlage der von diesen vorgelegten Angebote zu den dort genannten Kosten mit der Ausführung der nachfolgend bezeichneten Arbeiten zu beauftragen: [...].
- Beschluss zu TOP 2: (Beschluss über die gemeinschaftliche Kostentragung)  
Sämtliche durch die Durchführung der zu TOP 1 beschlossenen Maßnahmen entstehenden Kosten werden von sämtlichen Wohnungseigentümern getragen, untereinander nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Miteigentumsanteile.
- Beschluss zu TOP 3: (Finanzierung durch Erhebung einer Sonderumlage)  
*Die Finanzierung einer baulichen Veränderung durch Entnahme aus der Erhaltungsrücklage ist grds. wegen des Verstoßes gegen deren Zweckbindung rechtswidrig (vgl.: Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 19 Rn. 141 ff.). Möglich ist jedoch die separate Ansammlung einer gesonderten Rücklage für bauliche Veränderungen (vgl.: Dötsch, ZWE 2018, 61).*

## **Einkommensteuer**

**Betreibt die Wohnungseigentümergeinschaft eine Photovoltaikanlage, wird sie Unternehmerin, da sie Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielt und die Einnahmen aus dem Stromeigenverbrauch sowie auf die Einspeisevergütung gem. EEG zu versteuern hat.**

**Damit verbunden ist grundsätzlich eine Gewinnermittlung mittels einer Einnahmen-/-Überschussrechnung.**

**Das Jahressteuergesetz 2022 (JStG 2022) sieht vor, dass kleine Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtbruttoleistung von max. 30 kWp auf, an oder in Einfamilienhäusern oder nicht Wohnzwecken dienenden Gebäuden (z. B. Gewerbeimmobilie, Garagenhof) von der Einkommensteuer befreit sind.**

**Diese Steuerbefreiung gilt für Photovoltaikanlagen auf, an oder in sonstigen Gebäuden wie insbesondere Mehrfamilienhäusern, Wohnungseigentumsanlagen oder gemischt genutzten Gebäuden nur bei einer max. Bruttoleistung von 15 kWp pro Wohn- bzw. Gewerbeeinheit.**

**Zusätzlich muss die Wohnungseigentümergeinschaft der Kleinunternehmerregelung gem. § 19 UStG unterfallen, darf also nicht mehr als 22.000,00 EUR p.a. aus selbständiger oder unternehmerischer Tätigkeit umsetzen.**

## Umsatzsteuer

**Die Umsätze aus dem Stromeigenverbrauch sowie auf die Einspeisevergütung unterliegen der Umsatzsteuer.**

**Das JStG 2022 sieht dabei vor, dass kleine Photovoltaikanlagen mit einer installierten Gesamtbruttoleistung von max. 30 kWp auf, an oder in Einfamilienhäusern oder nicht Wohnzwecken dienenden Gebäuden (z. B. Gewerbeimmobilie, Garagenhof) von der Umsatzsteuer bei Lieferungen von Solarmodulen und Speichern befreit sind.**

**Diese Steuerbefreiung gilt für Photovoltaikanlagen auf, an oder in in sonstigen Gebäuden wie insbesondere Mehrfamilienhäusern, Wohnungseigentumsanlagen oder gemischt genutzten Gebäuden nur bei einer max. Bruttoleistung von 15 kWp pro Wohn- bzw. Gewerbeeinheit.**

**Zusätzlich gilt auch hier, dass die Wohnungseigentümergeinschaft der Kleinunternehmerregelung gem. § 19 UStG unterfallen muss.**

## Mieterstrom im Wohnungseigentum

Abgesehen von den an anderer Stelle behandelten steuerrechtlichen Implikationen der Stromerzeugung durch die Wohnungseigentümergeinschaft ist bei der Versorgung des Sondereigentums folgendes zu beachten:

- Als Mieterstrom wird ein Versorgungsmodell bezeichnet, bei dem gebäudenah (z.B. durch eine Photovoltaikanlage) erzeugter Strom direkt, d.h. in keinem Fall durch das öffentliche Stromnetz, an den Letztverbraucher (dies kann auch ein Wohnungseigentümer sein), geliefert wird. Mieterstrom wird über den sog. Mieterstromzuschlag gefördert, der jedoch deutlich niedriger als die Einspeisevergütung nach EEG.
- Der Betreiber der Mieterstromanlage steht einem Energie- bzw. Elektrizitätsversorgungsunternehmen gleich und übernimmt die Vollversorgung des Nutzers, d.h. er ist zur Versorgung auch dann verpflichtet, wenn er keinen Strom liefern kann.
- Eine Beschlusskompetenz zur Bindung des selbstnutzenden Wohnungseigentümers an den Mieterstrom besteht nicht.
- Mieter können den Bezug von Mieterstrom verweigern oder kurzfristig beenden.  
Der auf 1 Jahr Laufzeit begrenzte Mieterstromvertrag darf nicht Bestandteil des Mietvertrags sein und kann daher unabhängig von diesem gekündigt werden.